

Lichtenau

Una casa donde sentirse cómodo: una casa ideal para familias, con mucho espacio y un rincón verde.

Número de propiedad: 25208769



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 220.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 763 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25208769          |
| Superficie habitable | ca. 143 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1974              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 220.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Componentes prefabricados                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados                                                |

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 27.10.2035 | Demanda de energía final                            | 126.70 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1974                   |

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



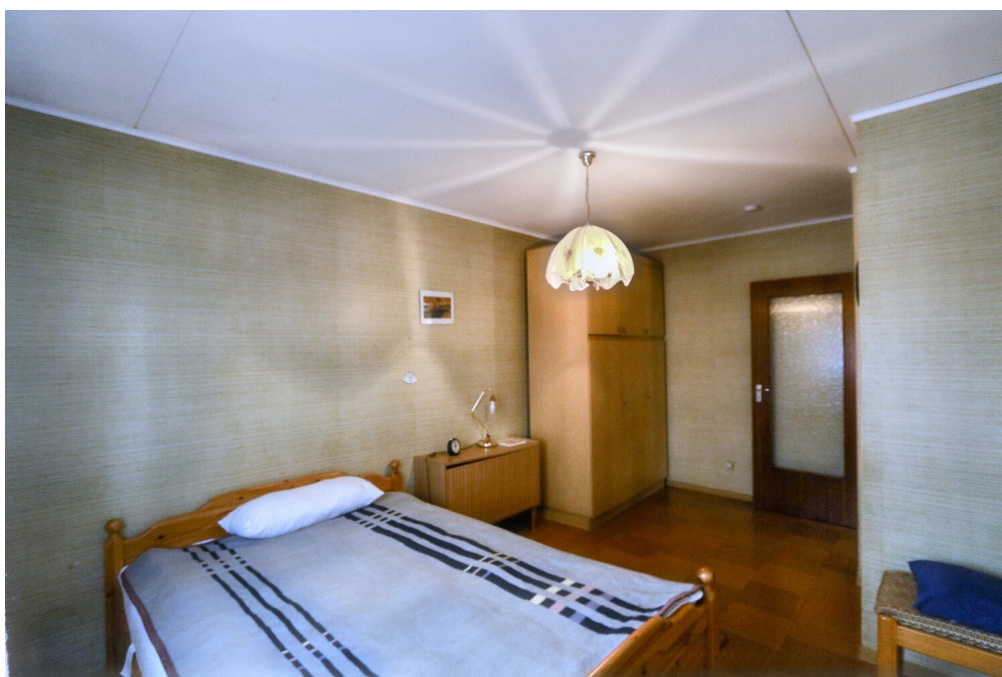
Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



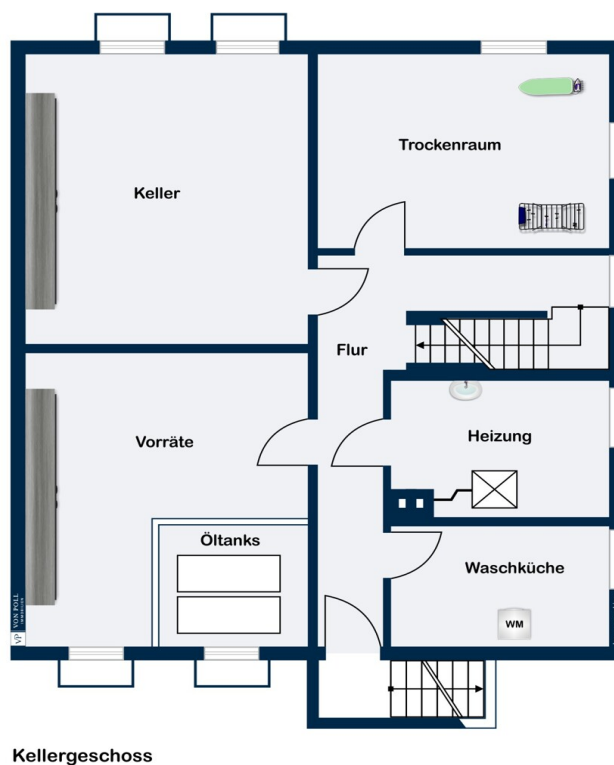
Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propiedad

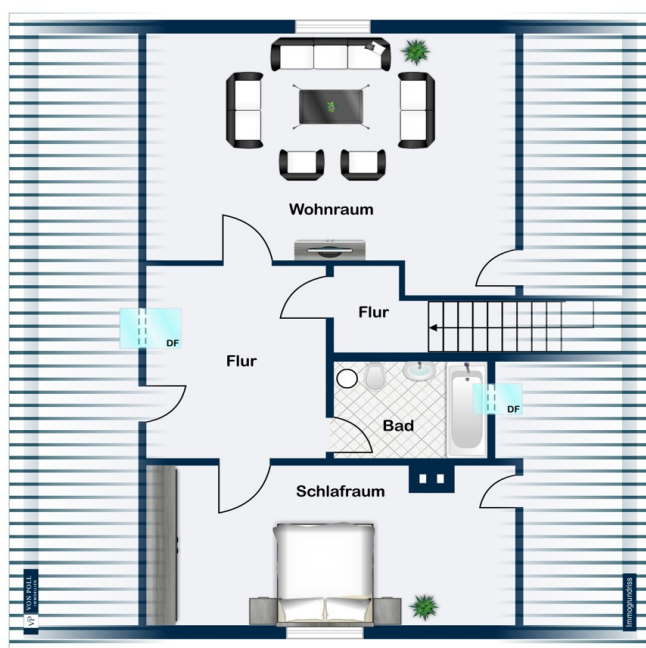


Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Planos de planta



**Erdgeschoss**



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1974 y en perfecto estado de conservación, impresiona por su tranquila ubicación en un entorno verde y su espaciosa distribución, ofreciendo una gran variedad de usos. Situada en una parcela de aproximadamente 763 m<sup>2</sup>, la casa ofrece unos 143 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en dos plantas. Es ideal para familias que buscan un entorno tranquilo. Al entrar, se aprecia de inmediato la importancia de crear un ambiente confortable. El recibidor ofrece amplio espacio para un armario y transmite una sensación de amplitud y luminosidad. Desde aquí, se accede al luminoso salón, con grandes ventanales que ofrecen una hermosa vista al jardín y acceso directo a la terraza. Esta zona es el corazón de la casa, ideal para disfrutar de agradables veladas familiares, reuniones con amigos o simplemente para relajarse. La planta baja también incluye dos dormitorios bien proporcionados que pueden utilizarse de forma flexible, por ejemplo, como dormitorio principal, dormitorio infantil o despacho. Un práctico aseo de cortesía, la cocina y un amplio baño completan la estancia en esta planta. La escalera independiente es un punto destacado: permite una clara separación entre las dos viviendas, lo que hace que la casa sea especialmente atractiva para vivir con varias generaciones o para combinar vivienda y alquiler. El espacio habitable se ha ampliado inteligentemente en el ático. Aquí encontrará una acogedora habitación para adolescentes, así como otra sala de estar que puede utilizarse de diversas maneras: por ejemplo, como rincón de descanso para los niños, oficina o estudio. El sótano también ofrece numerosas posibilidades. Además de un amplio espacio de almacenamiento, hay una sala de ocio ideal para actividades de ocio, un taller o un gimnasio. El jardín maduro es de fácil mantenimiento y cuenta con una amplia zona de césped, árboles frondosos y acogedores rincones apartados. Aquí, los niños pueden jugar libremente mientras los adultos disfrutan de horas de relax al aire libre. La casa también incluye un garaje que ofrece un estacionamiento seguro y protegido de la intemperie para su vehículo. Una plaza de aparcamiento adicional frente al garaje ofrece mayor comodidad para usted y sus invitados. Esta casa unifamiliar combina una sólida calidad de construcción, una distribución bien diseñada y una ubicación tranquila y familiar. La propiedad, que siempre ha estado ocupada por sus propietarios, se ha mantenido en constante estado a lo largo de los años; sin embargo, se deben tener en cuenta medidas de modernización de eficiencia energética y amplios trabajos de renovación.

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Detalles de los servicios

Nachfolgend eine Highlights in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1974
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Ca. 763 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Separates Treppenhaus ermöglicht Trennung beider Wohneinheiten
- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten
- Gäste-WC im EG
- Zwei Schlafzimmer im EG
- Ausgebauter Dachboden mit Jugendzimmer und Wohnzimmer
- Lagerfläche und Hobbyraum im Keller
- Eingewachsener und pflegeleicht angelegter Garten mit Rasenfläche und Bäumen
- Garage mit zusätzlichen Stellplatz davor

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Todo sobre la ubicación

In schöner Lage Lichtenaus gelegen haben Sie hier absolute Ruhe und Erholung sowie eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Die Metropolregion Nürnberg z. B. erreichen Sie per PKW in ca. 30 Minuten; denn die Autobahnauffahrt Lichtenau ist nur ca. 3 Fahrminuten entfernt. Die Markgrafenstadt Ansbach erreichen Sie in ca. 10 Minuten.

Die Gemeinde Markt Lichtenau mit ca. 3900 Einwohnern hat viel zu bieten. Sie haben hier alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Bäcker, Metzger, Getränke- und Lebensmittelmarkt, Apotheke und Banken in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgt eine Kinderkrippe und ein Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule. Die ärztliche Versorgung ist mit niedergelassenen Hausärzten sowie einem Zahnarzt gegeben.

Lichtenau wird im Norden von der Staatsstraße 2223 (Ansbach – Windsbach) und im Süden von der Bundesautobahn A 6 (Nürnberg – Heilbronn) tangiert. Die Kreisstraße führt von Nord-West nach Süd durch Lichtenau und weiter bis zur fränkischen Seenlandschaft nach Gunzenhausen. Ortsverbindungsstraßen verbinden alle Ortsteile miteinander. Im Süd-Osten führt die Bundesautobahn A 6 (Nürnberg – Heilbronn) mit Anschluss-Stellen in beide Richtungen vorbei. Die Hauptstrecke der Bahnverbindung Ansbach – Nürnberg führt durch den nördlich gelegenen Nachbarort Sachsen b. Ansbach und hat hier die Haltestelle S4. Zurzeit fahren in regelmäßigen Abständen Züge in beide Richtungen.

Viele Rad- und Wanderwege, die sich um den fränkischen Ort ziehen, durch welchen die Fränkische Rezat fließt, regen zur Freizeitgestaltung an ebenso wie das Angebot der verschiedenen Vereine des Ortes. Nicht zu vergessen Kinderspielflächen, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturgebeisterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Número de propiedad: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)